

**KOH BENG TECK & SATU LAGI**

A

lwn.

**MAJLIS PERBANDARAN SUBANG JAYA**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM

B

YAACOB MD SAM H

[PERMOHONAN SEMAKAN KEHAKIMAN

NO: 25-76-04-2012]

13 FEBRUARI 2013

**UNDANG-UNDANG PENTADBIRAN:** *Semakan kehakiman - Certiorari - Permohonan - Deklarasi - Kesahan Notis di bawah s. 83 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 - Sama ada Notis mematuhi kehendak mandatori s. 83 - Sama ada Notis sah - Sama ada terdapat merit dalam permohonan semakan kehakiman - Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 53 k. 3(2)*

C

D

Dalam semakan kehakiman yang difailkan di bawah A. 53 k. 3(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') ini, pemohon-pemohon, yang merupakan pasangan suami isteri, memohon, antara lain, untuk: (i) satu deklarasi bahawa keputusan responden yang terkandung dalam Notis s. 83 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 ('Akta') bertarikh 30 Mac 2012 ('Notis s. 83') adalah terbatal dan tidak sah dan tidak mempunyai apa-apa kesan; dan (ii) suatu perintah *certiorari* dikeluarkan agar Notis tersebut dibatalkan. Notis s. 83 tersebut menyatakan, antara lain, bahawa rumah pemohon-pemohon "didapati berada dalam keadaan hampir runtuh, mungkin akan jatuh dan berbahaya" dan mengarahkan pemohon-pemohon untuk "bertindak serta-merta untuk mengosongkan premis dan meruntuhkan struktur pagar, kolam ikan, pergola dan lain-lain kerja yang berkaitan dengan serta-merta; membuat laluan atau jalan sementara di tapak rumah tuan/puan bagi membolehkan kecacatan struktur bangunan, jalan dan tembok penahan yang bersampingan dibaiki dalam tempoh serta-merta daripada notis ini". Pemohon-pemohon adalah pemilik dan penghuni sebuah rumah banglo 2½ tingkat yang terletak di kawasan perumahan "Elyssa Villas". Pemaju perumahan Elyssa Villas ialah IOI Properties Sdn Bhd dan responden adalah pihak berkuasa tempatan yang bertanggungjawab ke atas kesemua kelulusan berkaitan dengan pembangunan Elyssa Villas dan Puteri 9. Rumah pemohon-pemohon berada di sebelah suatu tembok penahan dan cerun. Jalan Puteri 9/2 tersebut adalah

E

F

G

H

I

- A satu-satunya jalan masuk ke Elyssa Villas. Pada tahun 2010, satu garisan retakan telah timbul di sepanjang Jalan Puteri 9/2 dan juga di dalam rumah pemohon-pemohon dan kemudiannya kejadian tanah runtuh berlaku, menyebabkan kerosakan teruk pada jalan tersebut dan tembok penahan. Berikutan beberapa mesyuarat
- B setempat antara penduduk-penduduk Elyssa Villas dan pemaju serta responden, pihak IOI memaklumkan bahawa pemaju akan menjalankan kerja-kerja pembaikan sebagai penyelesaian jangka masa panjang kepada masalah tersebut. Pada 2 April 2012 pemohon-pemohon menerima Notis s. 83 yang dikeluarkan oleh
- C responden. Bagi mematuhi Notis tersebut, pemohon-pemohon dan keluarganya telah keluar daripada rumah mereka. Pada 6 April 2012, tembok rumah pemohon telah dirobohkan dan jalan masuk dibina oleh responden dan IOI di atas tanah pemohon walaupun dibantah oleh pemohon. Pemohon-pemohon dengan itu memohon
- D satu perintah injunksi dan memfailkan permohonan semakan kehakiman. Pemohon-pemohon menyatakan bahawa Notis s. 83 telah dikeluarkan oleh responden dengan tujuan memiliki dan menggunakan rumah pemohon tanpa melalui proses undang-undang yang betul setelah IOI enggan membayar pampasan yang
- E munasabah kepada pemohon-pemohon. Sebaliknya, responden membangkitkan isu “duplicity/multiplicity of proceedings” oleh pemohon-pemohon dalam permohonan semakan kehakiman ini atas alasan bahawa pemohon-pemohon telah memfailkan satu tindakan guaman sivil terhadap responden di Mahkamah Tinggi di Kuala Lumpur (‘guaman sivil tersebut’).
- F

**Diputuskan (membenarkan permohonan semakan kehakiman pemohon-pemohon dengan kos):**

- G (1) Tuntutan pemohon-pemohon di bawah guaman sivil tersebut adalah lebih meluas di mana sebahagian besar permohonan-permohonan yang dipohon tidak terdapat di bawah semakan kehakiman. Tindakan terhadap responden di bawah guaman sivil tersebut terangkum dalam perlakuan tort kecuai dan pemecahan tanggungjawab oleh responden selaku pihak berkuasa tempatan yang meluluskan pembangunan dan pernyataan fitnah oleh responden terhadap pemohon-pemohon. Di bawah permohonan semakan kehakiman yang dibuat berdasarkan kepada A. 53 k. 3(2) KMT, permohonan
- H pemohon-pemohon adalah bagi mendapatkan perintah *certiorari*
- I terhadap keputusan responden tersebut yang dibuat melalui

- Notis s. 83. Mahkamah berpendapat bahawa pemohon-pemohon telah mengambil langkah dan tindakan yang teratur di bawah undang-undang dalam mengemukakan permohonan bagi semakan kehakiman ini. (perenggan 14) A
- (2) Permohonan ini juga telah dibuat dalam tempoh masa yang dibenarkan. Tidak terdapat isu *duplicity/multiplicity* tindakan oleh pemohon-pemohon yang berkaitan dengan permohonan semakan kehakiman di mahkamah ini. (perenggan 14) B
- (3) Terdapat beberapa kepincangan dalam Notis s. 83 yang mewajarkan ia diketepikan kerana kecacatan yang serius. Notis tersebut tidak menetapkan tempoh masa bagi pemohon-pemohon melaksanakan arahan yang dikeluarkan oleh responden. Sebaliknya, ia hanya meminta agar pemohon-pemohon mengosongkan premis dengan serta merta. Oleh itu, Notis tersebut dengan jelas gagal mematuhi kehendak mandatori s. 83 tersebut apabila gagal menentukan tempoh pematuhan Notis tersebut. (perenggan 18, 19 & 20) C D
- (4) Notis s. 83 juga memberikan pilihan kepada pemohon-pemohon untuk terus mendiami premis tersebut atas nyataan bahawa jika pemohon-pemohon memilih untuk terus mendiami premisnya, maka responden tidak akan bertanggungjawab ke atas apa-apa kerosakan, kerugian dan kehilangan nyawa yang mungkin berlaku serta responden juga tidak akan bertanggungjawab ke atas keselamatan dan kehilangan harta benda pemohon-pemohon. Pilihan tersebut menjadikan arahan untuk “bertindak serta merta untuk mengosongkan premis pemohon-pemohon” tidak lagi mempunyai kesan penguatkuasaan. (perenggan 21) E F
- (5) Selanjutnya, nyataan responden bahawa “pemohon-pemohon boleh didenda RM250 bagi tiap-tiap hari kesalahan diteruskan selepas tamat tempoh notis ini” tidak timbul kerana tiada tempoh masa ditetapkan bagi pematuhan Notis tersebut. Seksyen 83(7) Akta dengan itu tidak boleh dikuatkuasakan atas kecacatan yang terdapat dalam notis tersebut. (perenggan 22) G H
- (6) Adalah terlalu lewat bagi responden untuk menarik balik Notis s. 83 tersebut setelah mengeluarkannya lebih kurang sepuluh bulan yang lalu dan setelah kerja-kerja pembaikan cerun dan jalan masuk yang melibatkan penggunaan hartanah pemohon-pemohon dikatakan siap. (perenggan 25) I

- A (7) Penguatkuasaan dan perjalanan kuasa-kuasa di bawah s. 83(1) dan s. 83(2) Akta melibatkan tatacara yang berbeza. Perkara sama ada responden telah menjalankan siasatan di bawah s. 83(1) Akta adalah perkara fakta. Walau bagaimanapun, daripada kandungan minit-minit mesyuarat dan surat oleh
- B IKRAM yang dirujukkan oleh responden, tidak terdapat pada bila-bila masa isu berkaitan keperluan pengeluaran Notis di bawah s. 83 Akta dibincangkan atau diketengahkan. Malahan, surat tersebut yang dikatakan menjadi faktor pengeluaran Notis s. 83 tidak langsung menyebut tentang keadaan bahaya yang
- C diwujudkan oleh bangunan atau hartanah pemohon-pemohon. (perenggan 26)
- (8) Siasatan awal yang dimaksudkan oleh responden tidak dijelaskan. Oleh itu, responden tidak boleh bersandar kepada surat IKRAM tersebut sebagai justifikasi pengeluaran Notis. Responden juga gagal memberikan sebarang penjelasan tentang bagaimana surat IKRAM tersebut bertarikh 23 Jun 2012 sedangkan Notis responden bertarikh 30 Mac 2012. (perenggan 26)
- D
- E (9) Arahan responden yang melepaskan tanggungjawab responden dan pemaju ke atas pemohon-pemohon adalah tidak munasabah dan di luar bidang kuasa responden yang diperuntukkan di bawah s. 83 tersebut. Atas alasan tersebut, Notis oleh responden adalah menyalahi undang-undang dan
- F tidak berasas. (perenggan 30)

**Kes-kes yang dirujuk:**

- Ahmad Jefri Mohd Fahri v. Pengarah Kebudayaan & Kesenian Johor & Ors* [2010] 5 CLJ 865 FC (**dirujuk**)
- G *Asmth Sdn Bhd & Anor v. Pentadbir Tanah Daerah Johor Bahru & Anor* [2007] 8 CLJ 445 HC (**dirujuk**)
- Broadmoor Hospital Authority & Anor v. R* [2000] 2 All ER 727 (**dirujuk**)
- Dato' Seri Syed Hamid Syed Jaafar Albar (Menteri Dalam Negeri) v. SIS Forum (Malaysia)* [2012] 9 CLJ 297 CA (**dirujuk**)
- H *Dr Benjamin George & 3 Ors v. Majlis Perbandaran Ampang Jaya & 2 Other Cases* [1996] 2 CLJ 843 HC (**dirujuk**)
- Lee Kew Sang v. Timbalan Menteri Dalam Negeri, Malaysia & Ors* [2005] 3 CLJ 914 FC (**dirujuk**)
- Lesco Development Corp Sdn Bhd v. Malaysia Building Society Bhd* [1987] 2 CLJ 290; [1987] CLJ (Rep) 160 SC (**dirujuk**)
- I *London Borough of Southwark v. Williams & Anor* [1971] 2 All ER 175 (**dirujuk**)

*Oversea-Chinese Banking Corp Ltd v. National Union of Bank Employees & Ors* [1984] 2 CLJ 186; [1984] 2 CLJ (Rep) 315 HC  
(**dirujuk**) A

*Pemungut Hasil Tanah, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang v. Ong Gaik Kee* [1983] 1 LNS 14 FC (**dirujuk**)

*R v. Somerset County Council, ex parte Fewings & Ors* [1995] 1 All ER 513  
(**dirujuk**) B

*Tenaga Nasional Bhd v. Irham Niaga Sdn Bhd & Anor* [2011] 1 CLJ 491  
CA (**dirujuk**)

*YB Menteri Sumber Manusia v. Association of Bank Officers, Peninsular Malaysia* [1999] 2 CLJ 471 FC (**dirujuk**)

#### **Perundangan yang dirujuk:**

Rules of the High Court 1980, O. 53 r. 3(2)

Street, Drainage and Building Act 1974, ss. 83(1), (6), (5), (7), (8),  
(9), 88(1) C

*Bagi pihak pemohon-pemohon - Ang Hean Leng (Yong Shih Han  
bersamanya); T/n Lee Hishammuddin Allen & Gledhill* D

*Bagi pihak responden - Raja Eileen Soraya (Joni Jacqueline Benedict  
bersamanya); T/n Raja, Darryl & Loh*

*Dilaporkan oleh Emm Zehra*

E

### **PENGHAKIMAN**

#### **Yaacob Md Sam H:**

[1] Pemohon-pemohon melalui permohonan semakan kehakiman yang difailkan di sini di bawah A. 53 k. 3(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 memohon bagi mendapatkan relif-relif berikut: F

(a) satu deklarasi bahawa keputusan responden yang terkandung di dalam notis s. 83 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 bertarikh 30 Mac 2012 adalah terbatal dan tidak sah (*null and void*) dan tidak mempunyai apa-apa kesan; G

(b) suatu perintah *certiorari* dikeluarkan untuk notis tersebut dibatalkan (*quashed*); H

(c) bahawa responden mengambil langkah-langkah yang sewajarnya untuk mengembalikan keadaan sebelum notis tersebut;

(d) pampasan ditaksirkan ke atas pembatalan notis tersebut; I

- A (e) bahawa relif yang mahkamah ini boleh beri dan perintahkan supaya berpadanan dengan hal keadaan kes ini diperintahkan;  
(f) kos bagi tindakan ini.

B **Keputusan Responden Melalui Notis Bertarikh 30 Mac 2012**

- [2] Untuk memahami perkara yang menjadi permohonan semakan kehakiman oleh pemohon-pemohon yang mencabar keputusan responden yang dibuat melalui notis bertarikh 30 Mac 2012 tersebut, diturunkan sepenuhnya kandungan notis responden  
C (eks. "KBT1"), adalah seperti berikut:

Ruj. Kami : MPSJ/KEJ/CN/100-6/7/16/1Jld.3(14)  
Tarikh : 30 Mac 2012

- D Koh Beng Teck & Ooi Soo Lee  
No.1, Jalan Puteri 9/2A,  
Bandar Puteri 9,  
47100 Puchong,  
Selangor Darul Ehsan

E Tuan/Puan

**Notis Menghendaki Mengosong Dan Meruntuhkan Bangunan Yang Merbahaya Di Bawah s. 83, Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133)**

- F Dengan segala hormatnya saya diarah untuk merujuk kepada perkara di atas.

2. Untuk makluman pihak tuan/puan, selepas menjalankan siasatan awal, pihak Majlis Perbandaran Subang Jaya telah berpuas hati bahawa bangunan tuan/puan didapati berada dalam keadaan hampir runtuh, mungkin akan jatuh dan berbahaya.

G 3. Sehubungan dengan itu, Majlis Perbandaran Subang mengarahkan pihak tuan/puan bertindak serta merta untuk mengosongkan premis tuan/puan dan melaksanakan perkara berikut:

- H i. meruntuhkan struktur pagar, kolam ikan, pergola dan lain-lain kerja yang berkaitan dengan serta merta;  
ii. membuat laluan atau jalan sementara di tapak rumah tuan/puan bagi membolehkan kecacatan struktur bangunan, jalan dan tembok penahan yang bersampingan dibaiki;

I di dalam tempoh serta merta daripada notis ini.

4. Sekiranya pihak tuan/puan ingin terus mendiami premis tersebut pihak Majlis Perbandaran Subang Jaya tidak akan bertanggung atas apa-apa kerosakan, kerugian dan kehilangan nyawa yang mungkin akan berlaku. Pihak Majlis juga tidak bertanggungjawab di atas keselamatan dan kehilangan harta benda tuan/puan. A

5. Ambil perhatian bahawa kegagalan tuan/puan untuk mematuhi notis ini boleh menyebabkan didenda RM250.00 bagi tiap-tiap hari kesalahan diteruskan selepas tamat tempoh notis ini. Seterusnya, Majlis akan menjalankan kehendak notis ini seolah-olah pihak tuan/puan meminta Majlis supaya berbuat demikian. B

Sekian, terima kasih. C

“MESRA, CEKAP dan BERINTEGRITI”

t.t.

Dato' Asmawi bin Kasbi, D.S.I.S, S.M.S  
Yang Dipertua  
Majlis Perbandaran Subang Jaya D

#### Unsur-Unsur Penting Notis Bertarikh 30 Mac 2012

[3] Berdasarkan kepada kandungan notis bertarikh 30 Mac 2012 tersebut unsur-unsur penting berikut diperlihatkan: E

(a) responden mengeluarkan notis selepas menjalankan siasatan awal, dan berpuas hati bahawa bangunan pemohon-pemohon didapati berada dalam keadaan hampir runtuh, mungkin akan jatuh dan berbahaya; F

(b) pemohon-pemohon diarahkan bertindak serta-merta untuk mengosongkan premis pemohon;

(c) pemohon-pemohon dikehendaki serta-merta meruntuhkan struktur pagar, kolam ikan, pergola dan lain-lain kerja yang berkaitan dengan serta merta; G

(d) pemohon-pemohon dikehendaki serta-merta membuat laluan atau jalan sementara di tapak rumah pemohon-pemohon bagi membolehkan kecacatan struktur bangunan, jalan dan tembok penahan bersampingan dibaiki; H

(e) sekiranya pemohon-pemohon ingin terus mendiami premis pemohon maka responden tidak akan bertanggungjawab atas apa-apa kerosakan, kerugian atau kehilangan nyawa atau di atas keselamatan dan kehilangan harta benda pemohon-pemohon; I

- A (f) sekiranya pemohon-pemohon gagal untuk mematuhi notis tersebut akan menyebabkan pemohon-pemohon didenda RM250 bagi hari-hari kesalahan diteruskan selepas tamat tempoh notis tersebut;
- B (g) kecuali notis tersebut bertarikh 30 Mac 2012, tiada apa-apa tempoh atau jangka masa ditetapkan ke atas pemohon-pemohon bagi mematuhi notis tersebut.

### Keputusan Yang Dicabar

- C [4] Keputusan yang dicabar dalam permohonan ini adalah pengeluaran notis di bawah s. 83 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 bertarikh 30 Mac 2012 (eks. "BKT1") kepada pemohon-pemohon:
- D (a) Notis tersebut mengatakan bahawa rumah pemohon-pemohon "didapati berada dalam keadaan hampir runtuh, mungkin akan jatuh dan berbahaya";
- E (b) Notis tersebut mengarahkan pemohon-pemohon untuk "bertindak serta merta untuk mengosongkan premis (pemohon-pemohon) dan melaksanakan perkara berikut:
- F i. meruntuhkan struktur pagar, kolam ikan, pergola dan lain-lain kerja yang berkaitan dengan serta merta;
- ii. membuat laluan atau jalan sementara di tapak rumah tuan/puan bagi membolehkan kecacatan struktur bangunan, jalan dan tembok penahan yang bersampingan dibaiki;
- di dalam tempoh serta merta daripada notis ini."
- G (c) Notis tersebut adalah salah di sini undang-undang dan fakta, dan telah dikeluarkan tanpa apa-apa asas atau asas yang munasabah.

### Latar Belakang Kes Pemohon

- H [5] Pemohon-pemohon (suami dan isteri) adalah merupakan pemilik dan penghuni sebuah rumah banglo 2 1/2 tingkat yang terletak di No. 1, Jalan Puteri 9/2, Bandar Puteri 9, 41700 Puchong, Selangor. Perumahan tersebut dikenali sebagai "Elyssa Villas" terletak dalam kawasan pembangunan Bandar Puteri
- I 9. Pemaju bagi Elyssa Villas ialah IOI Properties Sdn Bhd dan Flora Development Sdn Bhd iaitu anak syarikat IOI (secara

bersama dikenali sebagai “IOI”). Responden adalah pihak berkuasa tempatan yang bertanggungjawab ke atas semua kelulusan yang berkaitan dengan pembangunan Elyssa Villas dan Puteri 9. A

[6] Pembinaan Elyssa Villas telah disiapkan oleh pemaju dalam tahun 2008. Pembangunan tersebut termasuk kerja pembinaan yang melibatkan kerja-kerja tanah seperti penambahan tanah baru ke dalam tanah, meratakan tanah dan pembinaan “foundation” serta pembinaan tembok penahan (*retaining wall*) untuk menahan tanah. Bagaimanapun pada tahun 2009 garisan retakan mula muncul di bahagian-bahagian tertentu di jalan masuk ke Elyssa Villas yang melibatkan Jalan Puteri 9/2 di mana rumah pemohon-pemohon terletak. Rumah pemohon-pemohon berada di sebelah suatu tembok penahan dan cerun. Jalan Puteri 9/2 tersebut adalah satu-satunya jalan masuk ke Elyssa Villas. Dengan kata lain tiada laluan alternatif keluar/masuk lain di Elyssa Villas kecuali melalui Jalan 9/2 tersebut. Pada tahun 2010 satu garisan retakan telah timbul di sepanjang Jalan Puteri 9/2 dan retakan juga dilihat timbul dalam rumah pemohon-pemohon. Pada sekitar bulan Mei 2011 satu kejadian tanah runtuh berlaku di Jalan Puteri 9/2 yang menyebabkan kerosakan teruk kepada jalan tersebut dan tembok penahan dan kejadian ini mendapat liputan oleh akhbar “The Star Metro” bertarikh 5 Julai 2011 (eks. “KBT2”). Berikutan kejadian tersebut responden telah mendapatkan perkhidmatan perunding Kumpulan IKRAM Sdn Bhd bagi menyediakan laporan berkaitan kestabilan tanah di Jalan Puteri 9/2 dan cerun yang didapati sebagai tidak memuaskan (eks. “KBT3”). Pemaju (IOI) kemudiannya telah menjalankan kerja-kerja pembaikan pada tembok penahan dan jalan masuk tersebut (eks. “KBT10” dan “KBT11”). Beberapa mesyuarat telah diadakan oleh penduduk-penduduk Elyssa Villas dan pemaju serta responden, dan minit-minut mesyuarat tersebut disediakan, iaitu pada 23 Mei 2011 (“KBT4”), 13 Jun 2011 (“KBT5”), 24 Jun 2011 (“KBT6”), 13 Julai 2011 (“KBT7”), 12 Ogos 2011 (“KBT8”) dan 15 September 2011 (“KBT9”). Pada 26 Mei 2011 pihak IOI menulis kepada penduduk-penduduk Puteri 9 dan Elyssa Villas memaklumkan bahawa pemaju tersebut akan menjalankan kerja-kerja pembaikan dan ianya akan menjadi penyelesaian jangka panjang kepada masalah yang berlaku (eks. “KBT12”). Pada 13 Oktober 2011 Jabatan Mineral dan Geosains Selangor/Wilayah Persekutuan menjalankan siasatan di kawasan tanah runtuh tersebut (eks. “KBT13”). Pada 25 November 2011 responden mengeluarkan B C D E F G H I

- A surat kepada pemaju bagi mengingatkan pemaju supaya menjalankan kerja-kerja yang telah dipersetujui dalam mesyuarat bertarikh 17 November 2011 (eks. "KBT14"). Pada 20 Disember 2011 responden sekali lagi mengeluarkan surat peringatan kepada pemaju untuk menjalankan kerja-kerja seperti yang dipersetujui dalam mesyuarat bertarikh 17 November 2011 (eks. "KBT15").
- B Pada bulan Disember 2011 pemaju mula menjalankan kerja-kerja "soil nails" di cerun tersebut. Bagaimanapun pada sekitar bulan Februari 2012 keadaan tanah di Jalan Puteri 9/2 dan rumah pemohon-pemohon serta seluruh tanah Elyssa Villas menjadi semakin teruk kerana retakan menjadi lebih luas dan lebih dalam dan jalan raya menjadi tenggelam. Terdapat juga pergerakan tanah dan air di bawah Elyssa Villas. Melalui surat bertarikh 27 Februari 2012 responden meminta penduduk dalam senarai edaran untuk mengeringkan kolam ikan dalam premis mereka dan bagi membenarkan pemantauan kadar aliran air melalui horizontal drain atau weep hole bagi membolehkan responden memastikan bahawa tiada punca air luar meresap ke dalam tanah di kawasan tembok penahan (eks. "KBT16 – senarai edaran"). Melalui surat bertarikh 27 Februari 2012 responden juga meminta pihak SYABAS bagi menghentikan bekalan air kepada Puteri 9 supaya kerja-kerja pemantauan dapat dijalankan (eks. "KBT17").
- E Pada 9 Mac 2012 pemaju IOI menulis kepada penduduk Elyssa Villas menasihatkan untuk berpindah rumah buat sementara waktu. Melalui mesyuarat antara wakil-wakil penduduk Elyssa Villas, wakil responden dan pihak polis, telah diumumkan bahawa laluan ke Jalan Puteri 9/2 akan dihadkan dan kereta-kereta akan dihalang daripada menggunakan Jalan Puteri 9/2 (eks. "KBT18"). Penduduk termasuk pemohon-pemohon dengan itu meletakkan kenderaan di luar kawasan Elyssa Villas dan berjalan kaki untuk ke rumah mereka di Elyssa Villas. Bagi meringankan beban penduduk dari perlu berjalan kaki pada jarak yang jauh, pemaju telah menyediakan *golf buggy* bagi pengangkutan penduduk. Pada 12 Mac 2012 pemaju menawarkan tempat tinggal sementara di sebuah rumah teres bertingkat 2 1/2 kepada pemohon-pemohon tetapi tidak diterima oleh pemohon-pemohon (eks. "KBT19").
- H Pada 14 Mac 2012 responden menulis kepada pemaju untuk menjalankan kerja-kerja seperti dipersetujui dalam mesyuarat bertarikh 13 November 2011 (eks. "KBT20"). Melalui surat bertarikh 14 Mac 2012 responden menulis surat kepada Jabatan Perhutanan Negeri Selangor bagi membenarkan kerja penyiasatan dijalankan di hutan simpan Air
- I

Hitam kerana responden mendapati punca air deras keluar daripada panel di bawah “reinforced earth wall” adalah disebabkan terdapatnya takungan air di kawasan hutan simpan Air Hitam bersebelahan kawasan kejadian. Kerja-kerja pembaikan utama telah dijalankan termasuk menaikkan paip air di bawah Jalan Puteri 9/2 ke atas bahagian permukaan jalan dan kerja-kerja menutup retakan dan lubang di jalan tersebut serta memasang paip baru di kawasan hutan simpan Air Hitam bagi mengalihkan aliran air jauh daripada Elyssa Villas. Bagaimanapun air masih melalui dan berada di bawah tanah Elyssa Villas dan cerun serta tembok penahan berpunca dari hutan simpan Air Hitam (eks. “KBT22”). Melalui surat bertarikh 16 Mac 2012 pemohon pertama selaku timbalan pengerusi persatuan penduduk Puteri 9 memaklumkan kepada pemaju (IOI) bahawa kerja-kerja yang dijalankan untuk mengukuhkan cerun telah menyebabkan kerosakan teruk kepada Jalan Puteri 9/2 (eks. “KBT23”). Di dalam satu lagi surat oleh pemohon pertama kepada IOI bertarikh 16 Mac 2012 pemohon pertama juga telah memaklumkan kepada IOI bahawa kerja-kerja yang dijalankan oleh IOI di cerun Jalan Puteri 9/2 telah menyebabkan kerosakan meluas kepada pagar, taman, kolam ikan koi, gazebo, kandang anjing dan rumah pemohon (eks. “KBT24”). Pada 23 Mac 2012 responden mengarahkan pemaju untuk segera menjalankan kerja-kerja di tapak kawasan runtuh terlibat memandangkan tiada aktiviti aktif pembaikan berjalan (eks. “KBT25”). Melalui surat bertarikh 29 Mac 2012 pemohon pertama menulis kepada IOI bagi bertanya status kerja pemulihan dan pakej pampasan bagi penduduk-penduduk (eks. “KBT26”). Pada 29 Mac 2012 pemohon pertama juga menulis kepada responden bagi memaklumkan bahawa pemohon tidak pernah menerima apa-apa pemberitahuan dan maklumat mengenai keseriusan dan situasi yang berbahaya (eks. “KBT27”). Sementara itu sekitar minggu ketiga bulan Mac 2012 responden dan IOI berhasrat merobohkan rumah pemohon-pemohon di Jalan Puteri 9/2, bersama dua buah rumah lain, iaitu rumah No. 2 Jalan Puteri 9/2A dan No. 2 Jalan Puteri 9/1B, untuk membina satu jalan sementara. Melalui satu surat “without prejudice” bertarikh 22 Mac 2012 IOI telah membuat tawaran kepada pemohon bagi membeli rumah pemohon. Bagaimanapun pemohon menolak tawaran IOI tersebut yang dianggap oleh pemohon sebagai nilai yang tidak adil di bawah daripada harga pasaran serta syarat yang tidak munasabah dan menindas kerana jawapan perlu diberikan dalam masa lima hari dan

A

B

C

D

E

F

G

H

I

- A jika tidak tawaran tersebut akan luput (*shall lapse*). Pada 2 April 2012 pemohon-pemohon menerima notis s. 83 bertarikh 30 Mac 2012 yang dikeluarkan oleh responden.
- [7] Sebagai langkah mematuhi notis tersebut, pemohon-pemohon dan keluarganya telah keluar daripada rumah mereka. Pemohon mengatakan pengeluaran notis bertarikh 30 Mac 2012 oleh responden adalah suatu tindakan oleh responden dan IOI dengan tujuan memiliki dan menggunakan rumah pemohon tanpa melalui proses undang-undang yang betul setelah IOI enggan membayar pampasan yang munasabah kepada pemohon-pemohon dan di dalam melaksanakan keputusan mesyuarat yang diadakan di antara responden dan IOI bertarikh 26 Mac 2012 dalam mana penduduk-penduduk tidak dijemput ke mesyuarat tersebut (eks. “KBT30”). Pemohon mengatakan tiada pada bila-bila masa pemohon ada membenarkan IOI menggunakan rumah dan hartanah pemohon kecuali untuk mengambil contoh tanah bagi kajian.
- [8] Pihak IOI juga telah memberikan aku janji seperti berikut:
- E (a) pihak pemaju mengeluarkan undertaking letter untuk membuat laluan alternatif dengan menggunakan lot tepi empat buah rumah penduduk.
- (b) pihak Flora Development hendaklah memberikan surat jaminan kepada penduduk. Kandungan surat hendaklah dinyatakan:
- F (i) memperbaiki halaman rumah seperti keadaan asal;
- (ii) memperbaiki segala kecacatan/kerosakan rumah yang disebabkan oleh kerja pengukuhan cerun.
- G (iii) menawarkan pembelian semua rumah yang terlibat kepada penduduk, dengan harga yang disetujui oleh kedua-dua pihak.
- [9] Pada 3 April 2012 IOI mengedarkan surat bertarikh 3 April 2012 kepada semua penghuni Elyssa Villas (eks. “KBT31”). Bagaimanapun pemohon-pemohon melalui surat oleh peguamcara pemohon bertarikh 4 April 2012 telah menolak tawaran IOI tersebut (eks. “KBT32”). Pada 3 April 2012 IOI memberitahu pemohon melalui satu surat “without prejudice” bahawa surat tawaran mereka bertarikh 22 Mac 2012 telah luput dan IOI hanya bersedia menanggung kos pemohon untuk berpindah keluar dan membaik pulih (*reinstate*) taman, pagar dan perkara-perkara yang mungkin terjejas oleh penggunaan tanah (eks. “KBT33”).
- H
- I

[10] Pada 3 April 2012 peguamcara pemohon menulis kepada responden bagi mendapatkan satu laporan awal siasatan responden dan meminta responden menarik balik notis bertarikh 30 Mac 2012 dan notis bertarikh 2 April 2012 (eks. "KBT34"). Pada 5 April 2012 pemohon menghubungi responden di mana responden melalui pegawainya bernama Azizah Baharum mengesahkan kepada pemohon bahawa kolam ikan dan pergola dan struktur lain rumah pemohon bukan sebab atau punca yang menyumbang kepada ketidakstabilan tanah yang berlaku di Elyssa Villas tersebut. Sebagai susulan kepada makluman itu pemohon menghantar e-mel bertarikh 8 April 2012 kepada responden tetapi tiada jawapan responden (eks. "KBT4"). Pada 6 April 2012 tembok rumah pemohon telah dirobohkan dan jalan masuk dibina oleh responden dan IOI di atas tanah pemohon walaupun dibantah oleh pemohon. Satu laporan polis di atas kemasukan (*entry*) tersebut telah dibuat oleh pemohon (eks. "KBT36") yang menganggap kemasukan responden dan IOI ke dalam hartanah pemohon-pemohon sebagai suatu pencerobohan ke atas harta pemohon. Pada 17 April 2012 pemohon-pemohon mendapat satu perintah injunksi oleh Mahkamah Tinggi Malaya di Kuala Lumpur (eks. "KBT38"). Pemohon-pemohon juga memfailkan permohonan bagi semakan kehakiman terhadap notis bertarikh 30 Mac 2012 oleh responden iaitu yang menjadi perkara di hadapan mahkamah ini.

### Kes Responden

[11] Responden melalui afidavit jawapan yang difailkan di sini mengatakan pada sekitar bulan Mei 2011 responden telah menerima aduan bahawa terdapat tanah runtuh di cerun di sepanjang jalan akses iaitu Jalan Puteri 9/2 di Elyssa Villas, di mana sebahagian tembok penahan telah runtuh. Ekoran itu kerja-kerja pembaikan telah dijalankan bagi meningkatkan dan mengukuhkan cerun di sepanjang Jalan Puteri 9/2 tersebut. Responden juga melantik juru perunding IKRAM bagi mengesahkan kerja-kerja dan membuat siasatan bagi menentukan punca kejadian tanah runtuh tersebut. Pada sekitar bulan Januari 2012 responden menerima aduan bahawa terdapat rekahan-rekahan yang ketara di permukaan Jalan Puteri 9/2 yang merupakan satu-satunya jalan akses ke Elyssa Villas dan Puteri 9. Responden telah mengarahkan pemaju bagi melaksanakan kerja-kerja pembaikan dengan segera tetapi malangnya keadaan di sepanjang Jalan Puteri 9/2 tersebut semakin teruk. Oleh itu mesyuarat telah diadakan oleh responden

- A dengan penduduk dan IKRAM serta dihadiri sama oleh pihak pemaju. Disetujui bahawa satu jalan sementara akan dibina tertakluk kepada pihak pemaju memberikan suatu aku janji yang sesuai kepada pemilik-pemilik rumah yang terjejas. Melalui surat bertarikh 15 Mac 2012 pemaju mengeluarkan surat aku janji
- B kepada pihak penduduk termasuk pemohon-pemohon untuk, *inter alia* mengembalikan pagar, taman dan kawasan lain di dalam hartanah tersebut yang mungkin dimusnahkan disebabkan oleh pembinaan jalan masuk sementara tersebut (eks. "AAJ3"). Responden mengatakan pemohon mempunyai pengetahuan ke atas
- C pembinaan jalan sementara tersebut melalui hartanahnya dan tidak membantah ke atasnya ketika itu. Responden mengatakan pada 26 Mac 2012 responden diberitahu bahawa keadaan telah menjadi kritikal dan terdapat sepucuk surat oleh IKRAM bertarikh 23 Jun 2012 yang diterima pada 29 Mac 2012 yang mengesahkan bahawa
- D terdapat pergerakan tanah yang ketara yang menjelaskan kestabilan dinding penahan dan hartanah pemohon adalah rumah yang paling dekat dengan cerun tersebut (eks. "AAJ4"). Memandangkan situasi yang kritikal, pada 30 Mac 2012 responden mengeluarkan notis s. 83 kepada pemohon-pemohon untuk *inter alia* mengosongkan
- E hartanah pemohon-pemohon dan merobohkan tembok batu di hartanah pemohon. Pada 6 April 2012 kerja-kerja untuk membina sebatang jalan masuk sementara melalui hartanah pemohon bermula dan pada 16 April 2012 kerja-kerja tersebut selesai.
- F [12] Responden mengatakan di dalam memutuskan mengeluarkan notis s. 83, pihak berkuasa tempatan tidak diperlukan menjalankan apa-apa kajian yang spesifik. Ianya memadai apabila terdapat siasatan yang mendedahkan keadaan-keadaan bahaya hartanah tersebut. Responden juga mengatakan tidak terdapat peruntukan
- G bahawa rundingan atau hak dirundingkan wujud secara automatik ke atas pemilik rumah sebelum notis s. 83 boleh dikeluarkan. Responden menafikan pengeluaran notis tersebut adalah bagi kepentingan pihak pemaju dan ianya tidak dibuat secara *mala fide* tetapi bagi memelihara, mengekalkan dan melindungi keselamatan
- H orang awam.

#### **Isu Duplicity/Multiplicity Tindakan**

- I [13] Responden membangkitkan isu bahawa terdapatnya "duplicity/multiplicity of proceedings" oleh pemohon-pemohon di dalam membawa permohonan semakan kehakiman ini di atas alasan pemohon-pemohon telah memfailkan satu tindakan guaman

sivil terhadap responden di bawah Guaman No. 22NCVC-441-04/2012 Mahkamah Tinggi Malaya di Kuala Lumpur. Peguamcara responden merujuk kepada kes *Oversea-Chinese Banking Corp Ltd v. National Union of Bank Employees & Ors* [1984] 2 CLJ 186; [1984] 2 CLJ (Rep) 315; [1985] 1 MLJ 439; *Lesco Development Corp Sdn Bhd v. Malaysia Building Society Bhd* [1987] 2 CLJ 290; [1987] CLJ (Rep) 160; [1988] 2 MLJ 184; *Tenaga Nasional Bhd v. Irham Niaga Sdn Bhd & Anor* [2011] 1 CLJ 491; [2011] 1 MLJ 752 bagi menyokong hujahannya dalam isu ini. Responden menghujahkan tindakan oleh pemohon-pemohon di bawah guaman sivil dan di bawah permohonan semakan kehakiman di sini adalah merupakan tindakan bagi mendapatkan “concurrent remedies” kerana isu substantive pemohon-pemohon adalah terhadap kesahan (*validity*) notis s. 83 tersebut.

[14] Mahkamah ini telah meneliti pernyataan tuntutan di bawah guaman sivil Guaman No. 22NCVC-441-04/2012 tersebut yang dilampirkan di lampiran (*annexure*) hujahan bertulis peguamcara responden. Mahkamah berpendapat tuntutan-tuntutan oleh pemohon-pemohon yang terdapat di bawah guaman sivil tersebut adalah lebih meluas dalam mana sebahagian besar prayer-prayer yang dipohonkan tidak boleh terdapat di bawah semakan kehakiman. Tindakan terhadap responden di bawah guaman sivil tersebut termasuk ke atas perlakuan tort kecuai dan pemecahan tanggungjawab oleh responden selaku pihak berkuasa tempatan yang meluluskan pembangunan dan pernyataan fitnah (*defamatory*) oleh responden terhadap pemohon-pemohon. Di bawah permohonan semakan kehakiman yang dibuat berdasarkan kepada A. 53 k. 3(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 permohonan pemohon-pemohon adalah bagi mendapatkan perintah *certiorari* terhadap keputusan responden tersebut yang dibuat melalui notis s. 83. Mahkamah berpendapat pemohon-pemohon telah mengambil langkah dan tindakan yang teratur di bawah undang-undang di dalam membawa permohonan bagi semakan kehakiman ini. Pemohon-pemohon tidak sewajarnya dihalang daripada menguatkuasakan haknya yang diberikan oleh undang-undang. Permohonan ini juga telah dibuat di dalam tempoh masa yang dibenarkan. Oleh yang demikian mahkamah ini berpendapat tidak terdapat isu duplicity/multiplicity tindakan oleh pemohon-pemohon yang berkaitan dengan permohonan semakan kehakiman di mahkamah ini (*Asmth Sdn Bhd & Anor v. Pentadbir Tanah Daerah*

A

B

C

D

E

F

G

H

I

A *Johor Bahru & Anor* [2007] 8 CLJ 445; *Ahmad Jefri Mohd Jahri v. Pengarah Kebudayaan & Kesenian Johor & Ors* [2010] 5 CLJ 865; [2010] 3 MLJ 145 FC). Hujahan oleh peguamcara responden dalam isu ini tidak mempunyai merit dan ditolak.

B **Seksyen 83**

[15] Seksyen 83 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 memperuntukkan seperti berikut:

**83. Powers as regards buildings in ruinous and dangerous state.**

- C
- (1) If after conducting such inquiry as it thinks fit, the local authority is satisfied that any building or anything affixed thereon is in a ruinous state, likely to fall or is in any way dangerous to any person therein or foot passengers on the streets adjoining such building, the local authority shall serve
- D notice on the owner of such building requiring him to either repair the defects or demolish the building or anything affixed thereon within such period of time as the local authority may specify and the local authority may also
- E require such owner to put up such hoardings or fences of such specifications and within such period of time as it may specify.
- (2) Notwithstanding any notice under subsection (1), if the local authority is satisfied that it is dangerous for any person to remain or reside inside such building, it may by notice
- F require every occupier of and every lodger in such building to vacate the building within such period of time as it may specify.
- (3) If upon service of the notice the owner desires to repair, he shall not proceed to do so unless he has obtained
- G planning approval to do so from the relevant authority in charge of town and country planning in the area where his building is situate.
- (4) Where planning approval has been granted, the owner shall not proceed to repair unless he has submitted such plans and specifications showing the intended repairs and until such
- H plans and specifications have been approved by the local authority.
- (5) Where the owner fails to put up hoardings or fences within
- I the period of time specified in the notice or fails to put up hoardings or fences in accordance with the specifications of the local authority, the local authority may enter upon such premises where the building is situate and put up such hoardings or fences.

- (6) Where the owner is unable to demolish such building within the time specified in the notice, the owner may request the local authority to carry out the requirement of the notice. A
- (7) No request by the owner made under subsection (6) shall absolve the owner from his liability under this section unless he makes the request within the time specified for him to demolish such building and unless within the same period of time he: B
- (a) deposits with the local authority such sum which the local authority thinks is sufficient to cover the costs and expenses of: C
- (i) demolishing such building;
- (ii) removal of any movable property found in such building; D
- (iii) storage of such movable property; and
- (iv) any other activities incidental to or arising out of sub-paragraphs (i), (ii) and (iii);
- (b) indemnifies and keeps indemnified the local authority against any claim, damage, loss, action or proceedings that may be brought against the local authority arising out of and incidental to sub-paragraphs (i), (ii), (iii) and (iv); and E
- (c) notwithstanding any sum paid under paragraph (a), pays the local authority a further sum which may be prescribed by the State Authority for relocation purposes. F
- (8) Any person who fails to comply with any of the requirements of the notice under subsection (1) or (2) shall be liable on conviction to a fine not exceeding two hundred and fifty ringgit for every day that the offence is continued after the expiry of the period specified in the notice. G
- (9) Where the owner fails to comply with the requirements of the notice, the local authority may do any or all of the acts required by the notice and notwithstanding the owner's liability to pay any fine under subsection (8), the owner shall pay such sums to the local authority as may be required under subsection (7) and shall be deemed to have indemnified the local authority in carrying out the terms of the notice as if he had requested the local authority to do so. H I

- A (10) A certificate by the local authority stating the sum required to be paid by the owner under subsections (5) and (9) shall be conclusive proof of the sums due and shall not be subject to any appeal or review in any court.

**Keputusan Mahkamah**

- B [16] Mahkamah telah membutirkan sepenuhnya di awal penghakiman ini kandungan notis s. 83 yang dikeluarkan oleh responden kepada pemohon-pemohon. Mahkamah juga telah menurunkan sepenuhnya kandungan peruntukan s. 83 Akta.
- C [17] Notis s. 83 tersebut menghendaki pemohon-pemohon melakukan perkara-perkara berikut di atas alasan bahawa responden setelah menjalankan siasatan awal, berpuas hati bangunan pemohon-pemohon berada dalam keadaan hampir runtuh, mungkin akan menjadi berbahaya, dan dengan itu:
- D (a) pemohon-pemohon diarahkan bertindak serta merta untuk mengosongkan premis pemohon;
- E (b) pemohon-pemohon dikehendaki serta merta meruntuhkan struktur pagar, kolam ikan, pergola dan lain-lain kerja yang berkaitan dengan serta merta;
- F (c) pemohon-pemohon dikehendaki serta merta membuat laluan atau jalan sementara di tapak rumah pemohon-pemohon bagi membolehkan kecacatan struktur bangunan, jalan dan tembok penahan bersampingan dibaiki;
- G (d) sekiranya pemohon-pemohon ingin terus mendiami premis pemohon maka responden tidak akan bertanggungjawab atas apa-apa kerosakan, kerugian atau kehilangan nyawa atau di atas keselamatan dan kehilangan harta benda pemohon-pemohon;
- H (e) sekiranya pemohon-pemohon gagal untuk mematuhi notis tersebut akan menyebabkan pemohon-pemohon didenda RM250 bagi hari-hari kesalahan diteruskan selepas tamat tempoh notis tersebut;
- I (f) kecuali notis tersebut bertarikh 30 Mac 2012, tiada apa-apa tempoh atau jangka masa ditetapkan ke atas pemohon-pemohon bagi mematuhi notis tersebut.

**Kecacatan Notis s. 83**

A

[18] Sebelum mahkamah pergi lanjut ke atas isu-isu yang dibangkitkan oleh pemohon-pemohon, mahkamah mendapati terdapat beberapa kepincangan terhadap notis s. 83 responden yang pada pendapat mahkamah ini sudah memadai untuk notis tersebut wajar diketepikan kerana kecacatan yang serius.

B

[19] Jelasnya notis tersebut tidak menetapkan tempoh masa bagi pemohon-pemohon dikehendaki melaksanakan arahan yang dikeluarkan oleh responden tersebut. Notis hanya mengatakan pemohon-pemohon melaksanakan tindakan mengosongkan premis dengan serta merta. Notis juga menghendaki pemohon-pemohon meruntuhkan struktur pagar, kolam ikan, pergola dan lain-lain kerja yang berkaitan dengan serta merta. Notis juga menghendaki pemohon-pemohon membuat laluan atau jalan sementara di tapak rumah pemohon-pemohon dengan serta merta daripada tarikh notis tersebut.

C

D

[20] Seksyen 83 Akta menghendaki supaya tempoh masa disebutkan atau ditentukan bagi notis-notis yang dikeluarkan di bawah seksyen tersebut bagi perlakuan atau apa-apa pelanggaran peruntukan Akta dapat diperbaiki atau dipulihkan oleh pihak terlibat dan setelah tempoh tersebut tamat dan pihak terlibat gagal mengambil tindakan maka pihak berkuasa tempatan akan mengambil alih melaksanakan perkara yang diperintahkan tersebut. Seksyen 83(7) Akta mengatakan mana-mana orang yang gagal mematuhi arahan yang diberikan di bawah sub-ss. 83(1) atau 83(2) Akta setelah tamat tempoh yang diberikan, maka orang tersebut melakukan kesalahan yang apabila disabitkan akan dikenakan dendaan tidak melebihi RM250 untuk setiap hari pelanggaran tersebut dilakukan berterusan dari tarikh tamat tempoh notis tersebut. Jelasnya notis bertarikh 30 Mac 2012 oleh responden (eks. "BKT1") gagal mematuhi kehendak mandatori s. 83 tersebut apabila gagal menentukan tempoh pematuhan notis tersebut.

E

F

G

[21] Kecacatan notis s. 83 responden juga berlaku apabila perenggan 4 notis tersebut memberikan pilihan kepada pemohon-pemohon untuk terus mendiami premis tersebut di atas nyataan bahawa jika pemohon-pemohon memilih untuk terus mendiami premisnya, maka responden tidak akan bertanggungjawab atas apa-apa kerosakan, kerugian dan kehilangan nyawa yang mungkin berlaku serta responden juga tidak akan bertanggungjawab di atas

H

I

- A keselamatan dan kehilangan harta benda pemohon-pemohon. Pilihan yang diberikan itu telah menjadikan arahan responden bagi pemohon-pemohon “bertindak serta merta untuk mengosongkan premis pemohon-pemohon” telah tidak lagi mempunyai kesan penguatkuasaan.
- B [22] Seterusnya melalui perenggan 5 notis s. 83 responden tersebut, dinyatakan bahawa kegagalan pemohon-pemohon untuk mematuhi notis tersebut akan menyebabkan pemohon-pemohon boleh didenda RM250 bagi tiap-tiap hari kesalahan diteruskan selepas tamat tempoh notis tersebut. Seperti yang mahkamah ini
- C nyatakan di awal tadi, tiada terdapat tempoh masa diberikan di bawah notis ini. Oleh itu nyataan responden bahawa “pemohon-pemohon boleh didenda RM250 bagi tiap-tiap hari kesalahan diteruskan selepas tamat tempoh notis ini” adalah tidak timbul
- D kerana tiada tempoh masa ditetapkan bagi pematuhan ke atas notis tersebut. Seksyen 83(7) Akta dengan itu tidak boleh dikuatkuasakan di atas kecacatan yang terdapat dalam notis tersebut.
- E [23] Di atas alasan-alasan yang dihuraikan oleh mahkamah di atas tadi, sudah memadai untuk notis s. 83 responden diketepikan dan tidak boleh berkuatkuasa di sisi undang-undang kerana kecacatan tersebut adalah fatal.

#### **Penarikan Balik Notis s. 83**

- F [24] Ketika penghakiman ini disediakan untuk keputusan permohonan semakan kehakiman yang ditetapkan untuk keputusan pada 13 Februari 2013, pemohon-pemohon melalui afidavit yang diikrarkan pada 6 Februari 2013 telah memohon mahkamah ini untuk memberi perhatian kepada surat bertarikh 17 Januari 2013
- G oleh peguamcara responden (eks. “YSH1”) yang memaklumkan kepada peguamcara pemohon-pemohon bahawa responden menarik balik notis s. 83 bertarikh 30 Mac 2012 berkuatkuasa serta merta dengan alasan “that the situation at Bandar Puteri 9 no longer warrants the continuation of s. 83 Notice”. Peguamcara pemohon-
- H pemohon telah membalas surat oleh peguamcara responden tersebut melalui surat bertarikh 23 Januari 2013 bagi menyatakan bahawa pemohon-pemohon masih mempertikaikan kesahan notis s. 83 tersebut yang akan diputuskan oleh mahkamah (eks. “YSH2”). Responden tidak memfailkan sebarang afidavit jawapan
- I terhadap afidavit pemohon-pemohon bertarikh 6 Februari 2013 tersebut yang melihatkan terdapatnya perubahan pendirian oleh responden berkaitan notis bertarikh 30 Mac 2012 tersebut.

[25] Mahkamah ini berpendapat adalah terlalu lewat bagi responden untuk menarik balik notis s. 83 tersebut setelah mengeluarkannya pada 30 Mac 2012 iaitu lebih kurang sepuluh bulan yang lalu dan setelah kerja-kerja pembaikan cerun dan jalan masuk yang melibatkan penggunaan hartanah pemohon-pemohon dikatakan siap pada 16 April 2012. Mahkamah tidak dapat melihat sebarang rasional ke atas penarikan balik notis s. 83 tersebut yang pada asalnya menghendaki pemohon-pemohon mematuhi serta merta. Satu-satunya kesimpulan yang boleh dibuat oleh mahkamah ialah responden menyedari bahawa notis s. 83 yang dikeluarkan pada 30 Mac 2012 tersebut adalah cacat dan tidak boleh berkuatkuasa.

A

B

C

#### **Keperluan Siasatan (Inkuiri) Di Bawah s. 83**

[26] Responden menghujahkan mesyuarat-mesyuarat yang diadakan oleh responden dengan penduduk serta pihak pemaju dan IKRAM adalah merupakan sebahagian daripada inkuiri yang telah dilaksanakan oleh responden sebelum mengeluarkan notis s. 83 dan dengan itu responden telah mematuhi kehendak undang-undang. Responden juga menghujahkan surat oleh IKRAM bertarikh 23 Mac 2012 yang diterima oleh responden pada 29 Mac 2012 adalah fakta material dan kritikal yang menyebabkan responden mengeluarkan notis s. 83 pada 30 Mac 2012. Responden dengan itu mengatakan bahawa responden telah mematuhi s. 83(1) Akta iaitu notis s. 83 tersebut dikeluarkan selepas responden berpuas hati terdapatnya keadaan yang dinyatakan itu. Di dalam isu ini oleh kerana s. 83(1) melibatkan kuasa bagi mengarahkan pemilik bangunan bagi melaksanakan kerja-kerja yang melibatkan keselamatan bangunan atau bagi tuan punya bangunan meruntuhkan bangunannya, maka suatu siasatan adalah diperlukan sebelum kuasa-kuasa tersebut dijalankan oleh pihak berkuasa tempatan. Sekiranya kuasa yang hendak dijalankan hanya melibatkan arahan pengosongan bangunan oleh penghuni bangunan, maka s. 83(2) Akta tidak menghendaki suatu siasatan dijalankan terlebih dahulu. Ianya memadai jika pihak berkuasa tempatan berpuas hati bahawa adalah berbahaya untuk mana-mana orang atau penghuni untuk terus tinggal di dalam bangunan tersebut. Dengan kata lain terdapat tatacara yang berbeza ke atas penguatkuasaan dan perjalanan kuasa-kuasa di bawah s. 83(1) dan s. 83(2) Akta. Mahkamah berpendapat sama ada responden telah menjalankan siasatan di bawah s. 83(1) Akta adalah merupakan

D

E

F

G

H

I

- A perkara fakta. Walau bagaimanapun daripada kandungan minit-minit mesyuarat dan surat oleh IKRAM yang dirujuk oleh responden tersebut, mahkamah mendapati tidak terdapat pada bila-bila masa isu berkaitan keperluan pengeluaran notis di bawah s. 83 Akta ada dibincangkan atau diketengahkan. Malahan surat oleh IKRAM yang
- B dirujuk oleh responden bertarikh 23 Mac 2013 yang diterima oleh responden pada 29 Mac 2013 yang dikatakan oleh responden menjadi faktor pengeluaran notis s. 83 pada 30 Mac 2012 tidak langsung menyebutkan tentang keadaan bahaya yang diwujudkan oleh bangunan atau hartanah pemohon-pemohon (eks. "AAJ4").
- C Mahkamah telah melihat surat IKRAM di eks. "AAJ4" yang disandarkan oleh responden dalam mengeluarkan notis s. 83. Mahkamah dapati surat IKRAM tersebut adalah bertarikh 23 Jun 2012 dan bukannya bertarikh 23 Mac 2012 seperti yang didakwa oleh responden. Pun begitu terdapat cop terima bertarikh 29 Mac
- D 2012 oleh pejabat Yang Dipertua ke atas surat tersebut. Surat tersebut kemudiannya dipanjangkan kepada Unit Pentadbiran Jabatan Kejuruteraan responden dan terdapat cop perakuan terima bertarikh 4 April 2012 oleh Jabatan Kejuruteraan responden. Di perenggan 4 surat tersebut pihak IKRAM "berpendapat bahawa
- E tembok penahan RE (*Reinforced Earth Wall*) tersebut tidak selamat dan mencadangkan kajian yang lebih teliti dijalankan oleh pihak pemaju dan sekiranya perlu mencadangkan semula kerja-kerja pembaikan bagi keseluruhan cerun dengan mengambil kira ketidakstabilan tembok penahan". Jelasnya ketika responden
- F mengeluarkan notis bertarikh 30 Mac 2012 tersebut surat IKRAM bertarikh 23 Jun 2012 (*sic*) belum lagi diedarkan kepada Jabatan Kejuruteraan responden. Tiada keterangan yang menunjukkan Jabatan Kejuruteraan responden ada memberikan input berkaitan keperluan pengeluaran notis s. 83 tersebut. Keterangan yang ada
- G yang tidak dijelaskan oleh responden melihatan setakat 30 Mac 2012 tersebut Jabatan Kejuruteraan responden belum lagi berpeluang melihat surat IKRAM yang dijadikan sandaran oleh responden. Oleh itu kandungan surat oleh IKRAM tersebut tidak dapat menyokong dakwaan responden bagi justifikasi pengeluaran
- H notis s. 83 ke atas pemohon-pemohon. Tiada dijelaskan apakah sebenarnya siasatan awal yang dimaksudkan oleh responden itu. Oleh itu mahkamah berpendapat responden tidak boleh bersandar kepada surat IKRAM tersebut sebagai justifikasi pengeluaran notis. Responden juga gagal memberikan sebarang penjelasan bagaimana
- I surat IKRAM tersebut bertarikh 23 Jun 2012 sedangkan notis

responden adalah bertarikh 30 Mac 2012. Di atas huraian dan alasan yang dinyatakan di atas, mahkamah mendapati terdapat keraguan sama ada responden sebenarnya telah menjalankan satu siasatan sebelum notis bertarikh 30 Mac 2012 tersebut dikeluarkan ke atas pemohon-pemohon.

[27] Responden juga mengatakan pengeluaran notis dilakukan disebabkan oleh “situasi yang kritikal”. Dakwaan responden tersebut dibuat dengan merujuk kepada suatu pemeriksaan kawasan premis hartanah pemohon-pemohon yang dikatakan menunjukkan bahawa hartanah tersebut juga mengalami kesan-kesan daripada pergerakan tanah. Responden mengatakan tembok batu yang mengelilingi hartanah tersebut telah pun retak dan condong dan hartanah tersebut telah menunjukkan tanda-tanda mendapan yang ketara. Responden mengekshibitkan secara kolektif gambar-gambar hartanah pemohon di eks. “AAJ6”. Responden bagaimanapun gagal memberikan penjelasan bilakah pemeriksaan hartanah pemohon tersebut dilakukan dan siapakah yang melakukan pemeriksaan tersebut dan bilakah gambar-gambar yang dirujukkan itu diambil. Ketiadaan penjelasan sedemikian oleh responden telah menimbulkan keraguan sama ada benar satu siasatan telah dilakukan oleh responden yang membawa kepada pengeluaran notis yang menghendaki pemohon-pemohon meruntuhkan pagar, kolam ikan, pergola dan lain-lain kerja yang berkaitan dengannya.

[28] Notis tersebut juga menghendaki pemohon-pemohon membuat laluan atau jalan sementara di tapak rumah pemohon-pemohon bagi membolehkan kecacatan struktur bangunan, jalan dan tembok penahan yang bersampingan dibaiki. Pemohon-pemohon akan melakukan kesalahan di bawah s. 83(7) Akta jika gagal melaksanakan arahan responden tersebut. Mahkamah berpendapat arahan sedemikian oleh pihak berkuasa tempatan bagi pemilik rumah “membuat laluan atau jalan sementara di tapak rumah pemohon-pemohon” adalah suatu perkara yang aneh dan belum pernah berlaku. Responden jelasnya meletakkan tanggungjawab ke atas pemohon-pemohon bagi membuat laluan atau jalan sementara di tapak rumah pemohon-pemohon tanpa memberikan penjelasan siapakah yang akan menanggung kos bagi pembinaan jalan sementara tersebut dan sama ada pemohon-pemohon akan dipampaskan di atas penggunaan hartanahnya.

- A Kejadian tanah runtuh dan runtuh cerun serta tembok penahan, mendapan serta retakan ke atas permukaan Jalan Puteri 9/2 bukan disumbangkan atau disebabkan oleh hartanah pemohon-pemohon. Jelasnya arahan responden tersebut melepaskan tanggungjawab responden dan pemaju ke atas pemohon-pemohon dan adalah
- B suatu yang tidak munasabah untuk menjangkakan pemohon-pemohon dipertanggungjawabkan bagi membuat jalan laluan atau jalan sementara tersebut. Mahkamah berpendapat arahan oleh responden di dalam perkara ini yang menghendaki pemohon-pemohon membuat jalan laluan atau jalan sementara di atas tapak
- C rumah pemohon-pemohon adalah di luar daripada kuasa-kuasa responden yang diperuntukkan di bawah s. 83 tersebut (*R v. Somerset County Council, ex parte Fewings & Ors* [1995] 1 All ER 513). Di atas alasan tersebut mahkamah berpendapat notis bertarikh 30 Mac 2012 oleh responden tersebut adalah menyalahi
- D undang-undang dan tanpa apa-apa asas.

[29] Di dalam kes *Dr Benjamin George & 3 Ors v. Majlis Perbandaran Ampang Jaya & 2 Other Cases* [1996] 2 CLJ 843 di ms. 881, mahkamah mengatakan seperti berikut:

- E Hence, if a local authority seeks to issue or enforce a s. 83 notice that fails to comply with the express or implied limitations on the statutory discretion in s. 83, its actions will violate Art. 13(1) of the Federal Constitution as well as be *ultra vires* and beyond the jurisdiction of the Act.
- F [30] Peguamcara pemohon menghujahkan bahawa hak untuk didengar di bawah prinsip *audi alteram partem* perlu diberikan kepada pemohon-pemohon sebelum notis s. 83 tersebut dikeluarkan oleh responden. Peguamcara responden menghujahkan
- G sebaliknya bahawa hak sedemikian tidak diperuntukkan oleh s. 83 tersebut. Mahkamah ini bersetuju dengan hujahan oleh peguamcara responden bahawa s. 88(1) tidak memperuntukkan untuk pemilik bangunan atau hartanah perlu diberikan hak untuk didengar sebelum notis di bawah s. 83(1) dikeluarkan oleh pihak berkuasa
- H tempatan. Mahkamah berpendapat bukan merupakan niat Parlimen untuk memberikan hak pendengaran sedemikian di atas rasional bahawa pihak berkuasa tempatan perlu diberikan kuasa untuk mengeluarkan notis sedemikian berdasarkan keperluan situasi semasa (*the urgency of the matter in hand*) di bawah “doctrine of
- I necessity” yang memerlukan keutamaan tindakan yang cepat dan

efektif dalam memelihara dan memastikan keselamatan awam (*Broadmoor Hospital Authority & Anor v. R* [2000] 2 All ER 727; *London Borough of Southwark v. Williams & Anor* [1971] 2 All ER 175). Jelasnya perkataan “such inquiry as it thinks fit” di bawah s. 83(1) Akta tidak mengatakan tatacara dan bentuk siasatan yang perlu diadakan, maka itu bentuk atau format siasatan adalah selari dengan skop undang-undang. Seperti yang dinyatakan tadi bahawa s. 83(1) tersebut tidak memperuntukkan untuk hak didengar diberi kepada pemilik bangunan atau hartanah. Mahkamah tidak boleh mengimport sesuatu yang tidak menjadi peruntukan undang-undang atau keperluan undang-undang untuk dijadikan sebagai undang-undang (*Lee Kew Sang v. Timbalan Menteri Dalam Negeri, Malaysia & Ors* [2005] 3 CLJ 914 FC).

[31] Di atas huraian dan alasan-alasan yang dinyatakan di atas, mahkamah berpendapat pengeluaran notis s. 83 oleh responden adalah salah di sisi undang-undang dan tidak rasional atau munasabah. Terdapat merit oleh pemohon-pemohon di dalam permohonan ini (*YB Menteri Sumber Manusia v. Association of Bank Officers, Peninsular Malaysia* [1999] 2 CLJ 471; [1999] 2 MLJ 337 FC; *Pemungut Hasil Tanah, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang v. Ong Gaik Kee* [1983] 1 LNS 14; [1983] 2 MLJ FC; *Dato’ Seri Syed Hamid Syed Jaafar Albar (Menteri Dalam Negeri) v. SIS Forum (Malaysia)* [2012] 9 CLJ 297; [2012] 6 AMR 97).

### Kesimpulan

[32] Oleh yang demikian mahkamah membenarkan untuk satu perintah *certiorari* dikeluarkan terhadap keputusan responden tersebut. Notis s. 83 responden bertarikh 30 Mac 2012 dengan ini diketepikan.

[33] Mahkamah dengan ini juga membenarkan permohonan pemohon-pemohon bagi pampasan ditaksirkan berkaitan perkara tersebut. Permohonan bagi semakan kehakiman ini dibenarkan dengan kos. Kos akan dicukaikan kecuali pihak-pihak bersetuju ke atasnya.